



## Shared space. Mellem vision og realitet

**Brinkø, Rikke**

*Published in:*  
FM Update

*Publication date:*  
2015

*Document Version*  
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link back to DTU Orbit](#)

*Citation (APA):*  
Brinkø, R. (2015). Shared space. Mellem vision og realitet. *FM Update*, 12-15.

---

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# SHARED SPACE

## MELLEM VISION OG REALITET



Af RIKKE BRINKØ,  
civilingeniør, cand. polyt.,  
Ph.d. stud.,  
Center for Facilities  
Management, Danmarks  
Tekniske Universitet

### SHARED SPACE

Shared space starter med at se muligheder; En hollandsk far bemærkede at der var et ledigt klasselokale på hans datters folkeskole. Da han var selvstændig slog det ham som et fremragende alternativ til at arbejde hjemme fra – at arbejde på skolen ville spare ham for den tid det tog ham at hente og bringe datteren hver dag. Han foreslog ideen for skolen, som var positivt indstillet og stillede skrivebord, internet og kaffemaskine til rådighed. Lokalet bruges nu af en gruppe af selvstændige forældre, som arbejder løs mens deres børn bliver undervist. Forældrene har fået lov til at benytte lokalet gratis på betingelse af, at de hjælper til med små opgaver i løbet af skoledagen, som for eksempel at stå vagt ved legepladsen i pauserne. Konceptet er efterfølgende blevet udbredt til flere interesserede skoler, og er et rigtig godt eksempel på hvordan man optimerer brugen af en bygning ved at dele lokaler og faciliteter.

Før vi bevæger os dybere ind i verdenen af shared space er der dog én ting der lige skal specificeres; præcis hvad shared space er. For der er mange forskellige meninger og ideer om hvad shared space egentlig er alt efter hvilket fag man er indenfor, og følgende er den definition der er blevet arbejdet efter i forbindelse med de studier og information der præsenteres her:

*"Flere aktører der gør brug af den samme plads eller facilitet, enten samtidig eller på forskellige tidspunkter."*

Men hvor kommer fokus på at dele fra? Tidligere har man set shared space i form af for eksempel andelsboliger, kollektiver osv., men i løbet af det sidste årti er det at dele igen blevet voldsomt populært, og udtrykket 'share economy', eller 'dele-økonomien', er opstået. Det er et udtryk der samler og illustrerer en voksende tendens, nemlig det at dele alt fra musikinstrumenter, til husholdningsredskaber, til cykler, biler og huse. Andre mere dybdegående beskrivelser kan også findes, så som:

*"en tendens der omformer vores service-baserede samfund" (oversat) Voight (2013)*

*"en måde at få underudnyttede aktiver til at arbejde, ved at opbygge samfund omkring dem og gøre forbrugerne til udbydere" (oversat) Silver (2013)*





*"... en økonomisk model, hvor ejerskab og adgang deles mellem virksomheder, start-ups, og folk...." (oversat) Owyang et al. (2013)*

Disse aktiver der beskrives behøver ikke at være begrænset til 'ting', men kan lige så godt repræsentere faciliteter, lokaler eller bygninger, og ud af dele økonomien er der også opstået udtrykket 'collaborative urbanism' som desværre ikke så godt lader sig oversætte. Det er en tendens som i stedet for at være rettet mod 'ting' er rettet mod det bebyggede miljø, og fokuserer på at skabe større bæredygtighed, ved at maksimere brugen af et givent aktiv, og dermed har været med til at skabe større opmærksomhed omkring at faciliteterne i vores byer udnyttes. Og det at dele er også en tendens der har nået facilities management verdenen, og indenfor kontormiljøet har det været en kendt optimeringsmetode i lang tid efterhånden. Åbne kontormiljøer, storrumskontorer, aktivitetsbaseret arbejdspladser, kontorhoteller, 'coworking', 'hotdesking' osv. er allerede kendte termer, og bøger og litteratur om emnerne præsenterer flere retningslinjer til hvordan sådanne arbejdspladser kan designes og etableres. Men det at dele kan handle om så meget mere – det kan være reception, produktionslokaler, mødelokaler og mange andre aspekter af en virksomhed. Man skal ganske enkelt se mulighederne.

### MOTIVATION, FORDELE OG ULEMPER

Men hvor kommer motivationen egentlig fra? For én ting er den forventede øgede bæredygtighed der kan opnås, ved at optimere udnyttelsen af de ressourcer som faciliteter, lokale og bygninger er; men derudover, hvorfor skulle bygningsejere åbne deres faciliteter

Figur 1: Typologi (oversat) (Brinkø, Nielsen, & Meel, til udgivelse i 2015.) En mere dybdegående beskrivelse af typologien, dens opbygning og brug kan findes i den oprindelige artikel.

TYPOLOGY OVER DELT BRUG AF FACILITETER OG LOKALER				
				
Type	Deling af en specifik facilitet - et skrivebord eller et arbejdsområde i et delvist lukket fællesskab	Deling af flere faciliteter i et åbent eller delvist lukket fællesskab	Deling af fysiske rum i en bygning eller en bygning i sig selv i et lukket fællesskab	Deling af faciliteter mellem brugere i et netværk af bygninger / organisationer i et åbent, delvist lukket eller lukket fællesskab
Generelle attributter	Deling faciliteres af en ejer og rettes mod privatpersoner	Deling i form af en bygherre der stiller specifikke faciliteter til rådighed for offentligheden	Deling af plads inde i en bygning mellem forskellige grupper eller organisationer	Deling af faciliteter mellem brugere af forskellige bygninger med forskellige ejere
Hvornår	Samtidig brug	Samtidig og seriel brug	Samtidig og seriel brug	Samtidig og seriel brug
Hvorfor	Holde omkostninger nede Synergi	Holde omkostninger nede Optimeret brug CSR aktivitet	Holde omkostninger nede Optimeret brug Overskud af plads	Holde omkostninger nede Optimeret brug Synergi
Hvem	Adgang er begrænset til personer, der er godkendt af ejeren	Der er adgang for en stor gruppe mennesker foruden egne medarbejdere	Adgang er begrænset til forud godkendte grupper eller enkeltpersoner besluttet af ejeren	Der er adgang for medarbejdere / beboere fra de involverede bygninger
Hvordan	En part ejer rummet, og enkeltpersoner kan få adgang enten gratis eller mod betaling	Organisationen med ejerskab åbner specifikke dele af deres ejendom til brug for offentligheden	En part ejer rummet og gør den tilgængelig for bestemte grupper eller enkeltpersoner mod betaling	Forskellige bygherrer mødes og bliver enige om at dele specifikke faciliteter eller bygninger i stedet for hver har deres egen
Eksempler	1) Republikken, DK 2) Plywood sheds, USA 3) School sharing, NED 4) The HUB, DK	5) Lyngby Idraetsby, DK 6) Ramboll, DK 7) Frivilligcenter Hillerød, DK 8) Risskov Library, DK	9) FOF Lyngby, DK 10) Fjaltring-Trans, DK 11) Churches, UK 12) Shared use hubs, AUS 13) Space for entrepren., USA 14) Airport passenger buildings 15) Use of school premises, UK 16) Center for A & E, LTK, DK 17) Denver Shared Spaces, USA	18) Musicon, DK 19) Manchester Media City, UK 20) Shared school campus, NIR

og lokaler op for andre, eller hvorfor skulle de søge ud mod andre for at opfylde deres behov for plads, faciliteter eller andet?

Hvis vi ser mod det offentlige, så er mange kommuner rundt omkring pressede – både i forhold til stigende pladsmangel i byer til at bygge nyt, men også i forhold til økonomi hvor standarden af tilbud forventes opretholdt eller øget, for samme budget, mens de samtidig skal servicere flere mennesker. Samme økonomisk situation er selvfølgelig også gældende for private virksomheder, som i den stigende konkurrence og svære økonomiske forhold kigger efter nye muligheder hvorpå forretningen kan optimeres. Udover rent praktiske forhold som økonomi og nød er der selvfølgelig også en række positive aspekter som grupper og organisationer der begiver sig i kast med at dele forventer at opnå. Det at skabe nye kontakter og øget synergi, øget fleksibilitet, imagemæssige fordele eller f.eks. CSR, er bare nogle af de fordele der via en survey udført om emnet i vinteren 2014/2015 stod frem som aspekter, der virker motiverende for både kommuner og private virksomheder i forhold til at indgå samarbejder om at dele.

I denne sammenhæng skal det dog selvfølgelig også nævnes, at det ikke er en lutter dans på roser. Det at dele bringer en hel række af udfordringer med sig, både menneskelige, logistiske, administrative for bare at nævne nogle. Der er altså mange aspekter der skal afklares på forhånd, for at maksimere sandsynligheden for succes, både i forhold til processen, men også i forhold til at sikre at det man arbejder henimod faktisk også er det resultat man ønsker at opnå i den sidste ende. For i og med at det at dele – altså ud over kontorfaciliteterne internt i en virksomhed eller kommune – er en relativt ny tendens, er det utrolig vigtigt at man får diskuteret muligheder og ønsker igennem før man går i gang med sådan en proces. Så hvordan griber man hele den her proces med at etablere et shared space an? Hvad er værktøjet?

## TYOLOGI OVER DELING

Formålet med denne typologi er at give interesserede parter et overblik over de forskellige typer af deling der kan arbejdes med og hvilke karakteristika der hører til en given type. Denne information kan danne udgangspunkt for en mere detaljeret diskussion om ønsker og behov, og bidrage med et sprog så det sikres

Figur 2: Lyngby stadion/  
Idrætsby projekt fakta

Lyngby stadion/Idrætsby	Organisation
Færdigbygget i 1948	Projektgruppe fra kommunen bestående af 3 personer. En repræsentant fra Kultur & Fritid, en arkitekt samt den stadion ansvarlige
Projektstart i forår 2012	
Forventet afslutning i 2015	Facilitator/arkitekt i form af DGI Huse og Haller
Nuværende anlæg: Ca. 13.700 m <sup>2</sup>	Brugergruppe med repræsentanter fra forskellige foreninger og interessentgrupper
Nyt anlæg: Ca. 23.000 m <sup>2</sup>	

at alle snakker om det samme i en given situation. Typologien er fokuseret på deling af faciliteter, lokaler og bygninger. Den er sorteret efter art og omfang, hvilket betyder at det er typen af deling der er den afgørende faktor i typologien. Typerne opdeles efter skala – fire forskellige, og varierende fra at dele et skrivebord til et netværk af bygninger, og man har den mindst omfattende, et skrivebord, til venstre, og den mest omfattende til højre.

En kort beskrivelse af de generelle attributter er knyttet til hver type, sammen med en illustration til at give et udgangspunkt for genkendelse og diskussion, hvorefter "hv"-spørgsmålene, "hvornår", "hvorfor", "hvem" og "hvordan" bruges til at beskrive karakteristika for hver type.

Typologien her er udviklet til at understøtte kommuner, ejendomsadministratorer og facilities managere i to forskellige aspekter:

- 1) som et analytisk redskab til undersøgelser af nuværende eller fremtidig deling.
- 2) Som inspiration og værktøj til dialog, i forbindelse med diskussion om muligheder for at dele.

På et strategisk niveau kan typologien også bruges til at starte en ny diskussion om bygningsadministration ved at inspirere de større bygningsejere og kommuner til at stille spørgsmålet: "Har vi brug for at bygge nyt eller kan vi maksimere brugen af det, vi allerede har?".

#### EKSEMPEL – LYNGBY IDRÆTSBY

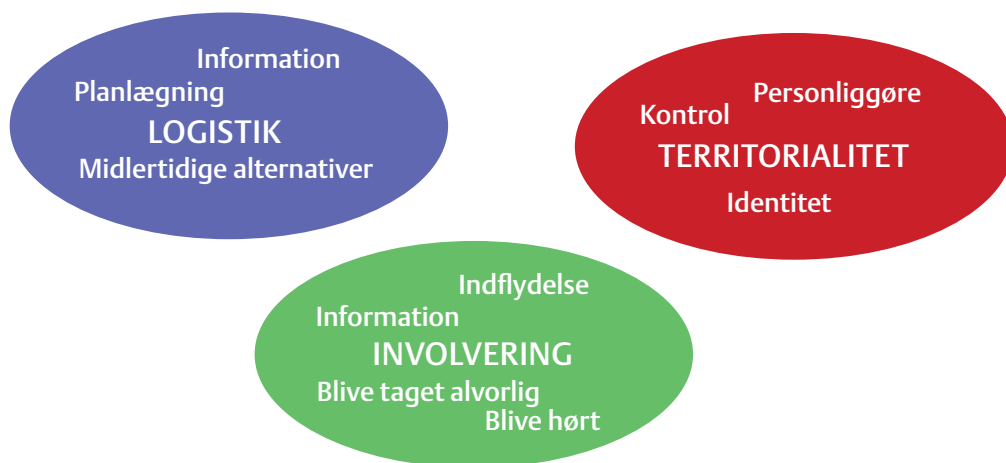
Udover det værktøj typologien udgør, er det vigtigt også at være bevidst om de processer der spiller ind, når man går fra en mere traditionel brug af lokaler og

bygninger og til 'delt brug'. For at få en bedre forståelse for de aspekter der spiller ind i sådan en proces er Lyngby Idrætsby blevet studeret som eksempel.

Lyngby stadion/Idrætsby er et offentligt sportsanlæg i Lyngby-Taarbæk kommune fra slut 40'erne. Til daglig huser anlægget en masse aktiviteter lige fra svømning og skydning til håndbold. Transformationen fra Lyngby stadion, som anlægget hed indtil 2012, og til Lyngby Idrætsby som det kommer til at hedde når projektet er færdigt i løbet af 2015, blev igangsat efter man i forbindelse med en mindre renovering fandt store mængder skimmelsvamp i et lokale. Efter omfattende undersøgelser viste det sig, at skimmelsvampen havde bredt sig til hele bygningen, og det blev vurderet at en renovering ikke kunne betale sig. Figur 2 viser nogle grundlæggende fakta omkring projektet.

Det nuværende kompleks består af ca. 13.700 m<sup>2</sup>. Komplekset indeholder et opvisningsstadion til fodbold (ikke indregnet i ovenstående antal m<sup>2</sup>), fitness, sportshal, svømmehal med udspringsbassin, skydebane og faciliteter for mange andre sports foreninger, samt en cafe og private klubrum til flere af foreningerne. De fleste af disse faciliteter er 'single-purpose' lokaler, hvilket sammen med den generelle layout gør, at der ikke er megen interaktion mellem de forskellige brugere. Det nye kompleks vil når det er færdigt bestå af i omegnen af 23.000 m<sup>2</sup>, og planen inkluderer udover de eksisterende klubber og faciliteter, plads reserveret til erhverv, en idrætsbørnehave samt en 10. klasse. Et af fokuspunkterne for den nye Lyngby Idrætsby er, at alle faciliteter som udgangspunkt skal være 'multi-purpose' lokaler. Et eksempel herpå er skydeklubbens skydebane, som efter renoveringen både kan benyttes som en skydebane men også som gymnastiklokal eller lignende – for at optimere udnyttelsen. En anden faktor er, at ingen klub eller

Billede 1: 3 aspekter der skal håndteres (Brinkø & Nielsen, til udgivelse i 2015)



forening fremover skal have deres eget klublokale, men i stedet dele en 'foreningszone' med de andre klubber og foreninger der bruger området.

Årsagen til at selve overgangen til *shared space* er så vigtig at håndtere, handler om de udfordringer som følger med sådan et projekt. Det er ekstremt vigtigt at disse håndteres for at maksimere chancen for at få succes med projektet og sikre at den nye opsætning – delt brug – bliver brugt som det er tiltænkt og folk ikke bare forsvinder, bliver utilfredse eller besluttet uvenner over hvordan brugen håndteres og fordeles. Man skal have folk med på ideen, så de ikke føler det bliver trukket ned over hovedet på dem. Resultatet af studiet af dette eksempel er identifikationen af 3 særligt vigtige aspekter af processen, der er nødvendige at håndtere for at maksimere chancerne for et succesfuldt forløb, når man etablere delt brug i en kontekst som denne, hvor man har et komplekst bruger/intern FM organisation/bygherre forhold. De 3 aspekter er *territorialitet*, *logistik* og *involvement*, og er præsenteret i (Brinkø & Nielsen, til udgivelse i 2015). Aspekterne er placeret i midten af den farvede cirkel, omgivet først af nogle af de temaer aspektet symboliserer, og dernæst af nogle af de citater der ledte til identificeringen af aspektet.

#### BRUGBARHED/EFFEKT

De forrige 4 sider beskriver deling. Der beskrives forskellige typer af deling man kan arbejde med og disse er illustreret i typologien (Figur 1). Derudover er der identificeret 3 aspekter, der skal håndteres i processen med at etablere deling (Billede 1).

Der er altså nu et værktøj til at komme i gang – i form af typologien. Ud fra den kan man pin-pointe sit ønskede scenarie og få leveret en gruppe karakteristika man kan forholde sig til og diskutere projektet ud fra.

Hernæst har vi de 3 aspekter territorialitet, logistik og involvering, som under studiet af Lyngby Idrætsby er identificeret som essentielle at tage hånd om under selve projektfasen, for at maksimere chancen for at projektet med at etablere et *shared space* lykkedes. Det betyder at parter der er interesseret i at arbejde med deling med typologien og de 3 aspekter i hånden, har et sæt af guidelines der kan føre til en øget forståelse af for den komplekse proces det er at arbejde med deling, og dermed medvirke til at skabe de bedste muligheder for at skabe et succesfuldt *shared space*.

#### REFERENCER

- Brinkø, R., & Nielsen, S. B. (til udgivelse i 2015). *Shared space in a municipal sports facility – The case of Lyngby Idrætsby*.
- Brinkø, R., Nielsen, S. B., & Meel, J. Van. (til udgivelse i 2015). *Access over ownership – a typology of shared space. Facilities*.
- Owyang, J., Tran, C., & Silva, C. (2013). *The Collaborative Economy*.
- Silver, J. (2013). The sharing economy : a whole new way of living. *The Observer*, pp. 1–8.
- Voight, J. (2013). Enabling the sharing economy. *Adweek*, 3–7.